

सर्वसाठी घरे, रेरा मधील असंख्य फायद्यातून एक खिशाला पडवणारे आणि वेगवान घरे

विशेष : प्रतिनिधी

भारताच्या वाढत्या लोकसंख्येला निवाच्याची देखील आवश्यकता आहे हे काही रहस्य राहिलेले नाही. २०२२ पर्यंत १०० दशलक्ष परवडणाऱ्या घरांची आवश्यकता आहे असे एका पाहणी अहवालानुसार दिसून आले आहे. ह्या वाढत्या मागणीने घरांच्या विक्रीमध्ये मोठ्या प्रमाणात वाढ झालेली दिसत नाही. मोठ्या प्रमाणातील स्थावर मालम तेची किंमत, पारदर्शकतेची अभाव, अस्पष्ट आणि लागणारा विलंब आणि निकृष्ट सेवा यांनी खरेदीदार हे बाजारापेठेपासून दूर गेलेले आहेत. ह्याची जाणीव करून, परवडणाऱ्यांया घरांची गरज आणि घरांच्या मागणी आणि पुरवठा यामधील समस्यांना सोडविण्याच्या दृष्टीने प्रयत्न करणे, आणि परवडणारा वित्त पुरवठा करणे ही सरकारची महत्वाची प्राथमिकता आहे.

सरकारने दोन पावले उचलेली आहेत एक प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाय) (ज्यामध्ये एमआयजीना देखील सामील करण्यात आलेले आहे) आणि स्थावर संपदा नियामन कायदा (रेरा). या दोन्हीमुळे फक्त परवडणाऱ्या घरांना सर्वोच्च स्थानी ठेवले नाहीतर त्यामुळे घर विकत घेणाऱ्यांचे काम सोपे केले आहे. या धोरणामुळे आणि लोकांच्यासाठी सुधारणावादी दूरदृष्टिकोनामुळे - खिशाला परवडणाऱ्या घरांना आणि भांडवलासाठी वाट निर्माण करून दिलेली आहे. ज्यामुळे ग्राहकांना घरे मिळण्याची जबाबदारी आपल्यावर आलेली आहे आणि घरे खरेदी करणाऱ्यांचा मालमत्ता बाजारापेठेमध्ये गुंतवणूक करण्याचा विश्वास टिकून राहिलेला आहे. आजचा १२-वर्षातील कमी तारण दर आणि सरकारी अनुदान यामुळे सर्वोत्तम परवडणारी स्थिती निर्माण झालेली आहे, ही एक वस्तुस्थिती आहे.

सर्व थरातील भारतीय लोकसंख्येच्या १० टक्के जनतेला फायदा मिळवून घायचा या उद्देशाने, एचएफए योजनेचा उद्देश हा निधी पुरवठ्यातील अंतर कमी करणे हा आहे;

१) प्रधान मंत्री आवास योजना (पीएमएवाय) आणि क्रेडिट

लिंक्ड सबसिडी स्किम (सीएलएसएस) या ३-५ टक्के व्याजाच्या दरामध्ये बचत देऊ करीत आहेत.

२) परवडणाऱ्या घरांच्या पायाभूत सुविधांच्यानुसार परवडणाऱ्या घरांना व परवडणाऱ्यांना घरांच्या कार्यक्रमाला पत पुरवठा करणे.

करोडो संभाव्य घर खरेदी करणाऱ्यांना स्वस्त दराने वित्त पुरवठा आणि स्वतःच्या मालकीचे घर मिळविण्याची संधी ही वस्तुस्थिती आहे. स्वतःचे घर असण्याचा खर्च अतिशय जास्त असल्याने आणि आपल्या देशात स्वतःचे घर असणे हे असे उच्च भावनिक गुंतवणूक असलेले उत्पादन असल्याने, ते करण्यासाठी ग्राहकांना सुलभ दराने आणि रितीने वित्त पुरवठा करणे हा खरेदीदारांना प्रोत्साहित करण्याच्या हमखास मार्ग आहे. कोणत्याही आकर्षणांशिवाय घर-कर्ज देखील थोडे फार करू शकते. भारतामध्ये जीडीपी मधील तारणांचे योगदान हे फक्त ९ टक्के आहे, तर ते युएस मध्ये ५२ टक्के एवढे आहे. व्यक्तिगतांना व्याजामधील पीएमएवाय च्या खाली अनुदानाच्या

माध्यमातून आणि गृह वित्त पुरवठा कंपनीच्या (एचएफसी) अन्य लाभदायक नियामकांच्या सहाय्याच्या समान समर्थनातून, ज्यामध्ये डेव्ट म्युच्युअल फंडांना त्यांच्या मर्तेच्या भत्याच्या ४० टक्क्यापर्यंत एचएफसीज मध्ये, मात्र वित्त आणि विमा क्षेत्रांमध्ये सेक्टर-नुसार गुंतवणूकीच्या मर्यादेला एए श्रेणी असलेल्या एचएफसीज नां वगळून गुंतवणूक करण्याची मुभा आहे. त्याशिवाय यामध्ये भर म्हणून, राष्ट्रीय गृह निर्माण बँक (एनएचबी), ही देखील विस्तारित पर्त पुरवठा समाजाच्या दुर्बल घटकांना करीत आहेत, त्याचवेळी कमी आणि मध्यम उत्पन्न असणाऱ्या उत्पन्न समूहांतील खरेदीदारांना नियमित वित्तपुरवठा करणारा स्रोत म्हणून काम करीत आहे. या योजना एचएफसीज ना वित्त पुरवठा करण्याचा कमी खर्चात प्राप्त करण्याचा मार्ग मोकळा करून देत आहेत आणि नंतर त्याला एका निश्चित 'समूदायाला कर्ज देऊ करीत आहे, जो पूर्वीच्या २ टक्क्यावरून ३.५ टक्क्यापर्यंत वाढलेला आहे, ज्यामुळे एचएफसीज आणि बँकांना या



श्री. रविंद्र सुधाळकर (ईडी व सीईओ रिलायन्स होम फायनान्स)

भागातून फायदा मिळवून देण्यास तो मदत करीत आहेत. जेव्हा विकसकांना मिळणारी कर्जे ही स्वस्त होतील, परिणामतः अंतिम ग्राहकाकडे देऊ करण्यात आलेले फायद्यांचा लाभ हा खरेदीदारांना एचएफसीज मध्ये, मात्र वित्त आणि विमा क्षेत्रांमध्ये सेक्टर-नुसार गुंतवणूकीच्या मर्यादेला एए श्रेणी असलेल्या एचएफसीज नां वगळून गुंतवणूक करण्याची मुभा आहे. त्याशिवाय यामध्ये भर म्हणून, राष्ट्रीय गृह निर्माण बँक (एनएचबी), ही देखील विस्तारित पर्त पुरवठा समाजाच्या दुर्बल घटकांना करीत आहेत, त्याचवेळी कमी आणि मध्यम उत्पन्न असणाऱ्या उत्पन्न समूहांतील खरेदीदारांना नियमित वित्तपुरवठा करणारा स्रोत म्हणून काम करीत आहे. या योजना एचएफसीज ना वित्त पुरवठा करण्याचा कमी खर्चात प्राप्त करण्याचा मार्ग मोकळा करून देत आहेत आणि नंतर त्याला एका निश्चित 'समूदायाला कर्ज देऊ करीत आहे, जो पूर्वीच्या २ टक्क्यावरून ३.५ टक्क्यापर्यंत वाढलेला आहे, ज्यामुळे एचएफसीज आणि बँकांना या

याचा महत्वाचा पैलू ज्याची चर्चा करणे राहून जाते, प्रकल्प पुरा

करण्यामधील विलंबाचा कालावधी, हा आपल्या देशातील स्थावर म लालमत्तेच्या उच्च किंमतीला कारणीभूत होणाऱ्या अनेक घटकांपैकी एक घटक आहे. स्थावर संपदा नियमन कायद्यासह (रेरा) लागू झाल्याने, घर विकत घेणाऱ्यांचे स्वारस्य अबाधित राहिले आहे. अभ्यासाने असे सूचित केले आहे रेराच्या खाली २७ शहरामधील १९,००० प्रकल्प (अंदाजे २.५ दशलक्ष घरे) येतील, ज्यामुळे प्रकल्प वित्तपुरवठ्याचा स्रोत आणि प्रकल्प वित्ताचा वापर यांच्यातील मोठ्या प्रमाणातील जबाबदारी वाढवतील. रेरा खाली, जमीन, प्रकल्प, बांधकाम आणि त्याची प्रगती याबद्दलची माहिती लपविण्याची संधी नाहिशी होते, ज्यामुळे खरेदीदाराचा विश्वास वाढीस मिळतो. याचाच अर्थ असा की स्थावर मालमत्तेमधील व्यवहारामधील पारदर्शकता काढते आणि या क्षेत्रात जबाबदारी घेण्यामध्ये वाढ होईल, जी पूर्वीच्या वेळी त्यामध्ये नव्हती. यामुळे 'ग्राहकांमध्ये विश्वास वाढीला' लावत आहे आणि, ज्यामुळे कुंपणावर असलेल्यांना याक्षेत्रामध्ये आणत आहे.

स्थावर मालमत्तेच्या विनियामक प्राधिकरण्याच्या स्थापनेमुळे, सर्व प्रकल्पांचे अनिवार्य नोंदणीकरण, प्रवर्तकाच्या आवश्यकतांचे निरंतर प्रकटीकरण, आणि विक्री कराराचे प्रमाणीकरण खरेदीदाराला आराम करू देत आहे. याशिवाय, प्रकल्पांमध्ये येत असलेल्या आणि बाहेर जाणाऱ्या निधीच्या प्रवाहाची पारदर्शकता यामुळे अन्य प्रकल्पांकडे निधी वळविणे किंवा जमिन खरेदी करण्यासाठी वापरण्ये या गोटीना आण्हा बसेल आणि, ज्यामुळे खरेदीदारांचा पैसा सुरक्षित राहिल. रेरामुळे चुकीच्या प्रकारांचा वापर करून चुकीची विक्री हळू हळू नष्ट होईल. ग्राहक आता प्रकल्पाच्या योजनेबद्दल अंद्यापाक असणार नाहीत, कारण ग्राहकांना आता माहित होईल की ते कशासाठी पैसे देय करीत आहेत. जे आजच्या विक्रीयोग्य क्षेत्र (सेलेबल एरिया) च्या प्रथेविरुद्ध आहे. विकसकासाठी अटीचे पालन करण्याचा खर्च हा वाढू शकतो, मात्र त्यामुळे वाढलेली पारदर्शकता सर्व गोटीना स्पर्धात्मक करू शकते